
Ville projetée et urbanisation spontanée : la naissance de la Prosperidad, faubourg madrilène, dans la deuxième moitié du XIX^e siècle

Charlotte Vorms



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rives/80>

DOI : 10.4000/rives.80

ISSN : 2119-4696

Éditeur

TELEMME - UMR 6570

Édition imprimée

ISBN : 979-10-320-0093-9

ISSN : 2103-4001

Référence électronique

Charlotte Vorms, « Ville projetée et urbanisation spontanée : la naissance de la Prosperidad, faubourg madrilène, dans la deuxième moitié du XIX^e siècle », *Rives méditerranéennes* [En ligne], Varia, mis en ligne le 24 mars 2004, consulté le 25 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/rives/80> ; DOI : 10.4000/rives.80

Ce document a été généré automatiquement le 25 avril 2019.

© Tous droits réservés

Ville projetée et urbanisation spontanée : la naissance de la Prosperidad, faubourg madrilène, dans la deuxième moitié du XIX^e siècle

Charlotte Vorms

- ¹ Au milieu du xix^e siècle, Madrid est une ville surpeuplée. Elle n'est certes pas ceinte d'une muraille comme sa rivale catalane mais dépasse déjà ses propres limites. A plusieurs endroits, notamment au Nord, les terres se sont urbanisées. En 1845, le faubourg de Chamberi abrite 800 personnes et la commune de Madrid compte 3 774 habitants hors les murs¹. Devant l'afflux de nouveaux venus, la question du logement devient un thème récurrent dans la presse. Le courant hygiéniste, l'exemple parisien qui promeut l'idée qu'une capitale doit afficher son statut par un urbanisme sinon monumental, du moins rationnel, et la volonté de faire respecter le muret fiscal, se conjuguent pour rendre nécessaire, aux yeux des autorités municipales et nationales, l'élaboration d'une politique urbaine. En 1860, la municipalité adopte le plan d'*Ensanche de Población* de l'ingénieur des chemins, canaux et ports, Carlos Maria de Castro. Celui-ci prévoit l'extension de la ville selon un plan en damiers et des normes de constructions extrêmement strictes, sur une couronne à la limite extérieure définie. On repousse la limite de la ville mais on ne l'abolit pas, différence majeure avec le plan d'*ensanche* proposé par Ildefonso Cerda pour Barcelone². La nouvelle limite de la ville n'épouse pas celle de la commune, elle reste en deçà, individualisant ainsi un troisième espace, l'*extrarradio*, sol rural de la commune de Madrid.

image Les normes de construction se révèlent vite trop strictes et la flambée des prix du sol dans l'*ensanche* ne s'accompagne que très lentement et faiblement d'un mouvement de construction. Dans l'élaboration de cet urbanisme volontaire, on n'a pas considéré la faible solvabilité des ménages à loger. Le phénomène d'urbanisation anarchique observé

dans les premiers faubourgs durant le deuxième tiers du xixe siècle, et auquel on entendait mettre fin, se poursuit. Il est relégué loin du centre, au delà de la couronne officiellement prévue pour accueillir la croissance urbaine. La première conséquence du plan d'*ensanche* est donc cette curieuse discontinuité du bâti qui ne prendra fin qu'au milieu du xxe siècle. Au lieu de se voir agrandie d'une vaste couronne d'amples rues en damiers individualisant des blocs d'habitations modernes et salubres ouverts en leur centre sur de verts patios, Madrid se trouve, à la fin du xixe siècle, ceinte d'une immense bande de terre sans usage, très ponctuellement en chantier, qui la sépare de noyaux d'urbanisation spontanée insalubres.

image Si le plan de l'ingénieur Castro finit par doter la capitale de larges avenues rectilignes bordées de beaux immeubles réguliers, il ne résout pas la question du logement des pauvres. C'est donc une solution spontanée qui apparaît dans les années 1860 au surpeuplement de Madrid : des individus entreprennent de lotir ponctuellement des terres rurales de l'*extrarradio*. Les acheteurs de ses petits terrains, appartenant tous aux classes populaires, y construisent des habitations. Ces lotissements anarchiques donnent naissance aux faubourgs de l'*extrarradio*. Ainsi à Madrid, dans les années 1860, la ville est produite selon deux modalités et par des types d'acteurs totalement différents. A cette date, dans la capitale espagnole, on lotit déjà pour les pauvres, comme on le fera à Paris dans les années 1920 et comme on le fait aujourd'hui encore dans de nombreuses villes du tiers-monde en croissance. Ce décalage entre la politique volontariste de contrôle de la croissance urbaine et ses conséquences à savoir l'inverse du résultat escompté est frappant. Comment en est-on arrivé là? Comment expliquer cet échec et sa pérennisation jusqu'au milieu du XXe siècle? Les politiques urbaines ont fait l'objet d'études diverses. En revanche, l'autre facette du phénomène, la construction des faubourgs n'a que très peu suscité l'intérêt des chercheurs. Sa connaissance est pourtant nécessaire à la compréhension de l'étrange croissance urbaine de Madrid depuis un siècle et demi. C'est dans cette perspective que nous nous sommes intéressés à un de ces faubourgs, la Prosperidad.

image Le premier lotissement y est ouvert à la fin de l'année 1861. En observant dans son fonctionnement le processus de sa construction, nous espérons affiner la compréhension de la croissance urbaine madrilène. Nous avons, essentiellement grâce aux archives notariales, aux recensements municipaux et aux demandes de permis de construire, étudié les dix premières années de la Prosperidad qui se résume en 1872 à sept lotissements. Pour plus de cohérence, nous illustrerons nos conclusions d'exemples choisis autant que possible dans le même lotissement, celui qu'Antonio Sagarminaga entreprend sur une terre de deux fanègues et quatre *celeminas* (8 125 mètres carrés), achetée le 18 août 1866 à Fernando del Rio et dont il vend le premier lot le premier septembre de la même année.

La naissance des faubourgs

image Les raisons de la constitution de faubourgs autour de Madrid dans les années 1860 ont été évoquées en introduction. L'étude des premiers lotissements les confirme tout en affinant leurs caractéristiques.

Des maçons en nombre croissant dans la capitale

image L'analyse sociologique des acheteurs de lots confirme que l'urbanisation des faubourgs est liée à l'afflux de provinciaux dans la capitale. Elle met également en évidence l'importance des ouvriers en bâtiment. Cet élément est déterminant. C'est en effet parce qu'il y a parmi le petit peuple madrilène une forte part de maçons, qu'on peut lotir pour les pauvres, que la construction de faubourg est possible.

image L'exemple du groupe des personnes achetant les lots proposés par Antonio Sagarminaga est éclairant. Entre septembre 1866 et avril 1868, Sagarminaga vend des parcelles à dix-huit personnes différentes. Ceux-ci sont majoritairement (neuf sur quinze dont le lieu de naissance est connu) des nouveaux arrivants. Ils viennent tous soit de provinces comprises dans un cercle de moins de deux cents kilomètres de rayon autour de Madrid, soit du Nord-Ouest du pays. Toutes les personnes originaires d'une autre province sont des ruraux. Les seuls citadins sont les trois Madrilènes. Les acheteurs sont donc majoritairement provinciaux et ruraux. Ils ne sont pas pour autant fraîchement arrivés de leur village natal lorsqu'ils achètent à la Prosperidad. Tous y vivent déjà depuis plus de dix ans. La médiane de leur temps de résidence à Madrid est de vingt-deux ans. La plupart des acheteurs se sont installés jeunes adultes dans la capitale, entre vingt et trente-quatre ans. La moyenne d'âge des acheteurs est de quarante-huit ans. La plupart d'entre eux sont mariés. Ils habitent généralement avec leur famille nucléaire et parfois le vieux parent d'un des deux époux. Cinq des dix-huit acheteurs sont analphabètes. Ils forment enfin un groupe professionnellement très homogène. Tous sont artisans, ouvriers ou travailleurs sans qualification. Sur seize personnes aux professions exprimées, neuf sont des ouvriers du bâtiment, deux sont cordonniers, un est chevrier, trois sont journaliers et une femme est chiffonnière. Sept des neuf ouvriers en bâtiment sont maçons, les deux autres sont vitrier et serrurier.

image Le recours aux recensements municipaux permet de connaître le quartier et l'immeuble où vivaient les acheteurs, les caractéristiques de leurs logements. On remarque d'abord le grand nombre des acheteurs habitant à Chamberi. Ils sont sept sur un total de dix-huit acheteurs. Cette forte représentation de l'ancien faubourg est attestée pour tous les autres lotissements. Elle vient confirmer le schéma selon lequel les pauvres sont relégués toujours plus loin en périphérie. Elle appuie aussi l'idée que la décision de l'*ensanche*, en revalorisant l'ancien faubourg relevant désormais de l'espace urbain, conduit à son embourgeoisement progressif et au départ de ses premiers habitants, populaires, dans les nouveaux faubourgs. Dans les logements des acheteurs, des signes de surpeuplement sont sensibles. En effet l'un déclare habiter un patio. Il s'agit sans doute des constructions édifiées à la hâte dans les cours intérieures, exemplaires de la densification du bâti dont souffre Madrid dans les années 1850. Un autre habite une mansarde dont la construction et la location comme logement sont désormais interdites.

image Ce sont donc des ménages de migrants d'origine rurale, majoritairement ouvriers du bâtiment qui, après de longues années de travail, achètent des lots à construire à Antonio Sagarminaga. Venus jeunes adultes à Madrid, ils sont parvenus au terme d'une vingtaine d'années de travail dans la capitale, à épargner suffisamment pour accéder au statut de propriétaire. L'importance de la part relative des ouvriers du bâtiment dans les classes populaires madrilènes est un facteur non négligeable. Devenir propriétaire d'un

logement pour ces tout petits épargnants est possible notamment parce que leurs coûts de construction se résument au prix des matériaux.

Des terres rurales à faible rendement, récemment libérées de servitudes

image Si Antonio Sagarminaga et ses homologues peuvent se lancer dans des opérations de lotissement, c'est aussi parce que la commune de Madrid est riche en terres rurales. A part quelques *huertas* près des rivières, comme l'Abroñigal au nord-est, ce sont des terres de *secano*³ ne permettant qu'une agriculture pauvre. Or la plupart de ces propriétés ont été libérées des servitudes qui pesaient sur elles au cours de la première moitié du xixe siècle. En effet, Charles IV a mis en vente les biens de main morte des maisons de charité, confréries et œuvres pieuses en 1798. C'est la première des lois de *desamortización* qui libèrent peu à peu toutes les terres frappées de statut particulier et jusque là immobilisées. Celles-ci provoquent un immense transfert de propriété, vers une bourgeoisie en formation. Ce sont ces terres désormais aliénables, que les membres de cette bourgeoisie consolidée dans la première moitié du siècle, vendent aux lotisseurs.

image Ainsi Antonio Sagarminaga achète sa parcelle à Fernando del Rio. Ce dernier fait partie des héritiers entre lesquels se fractionne dans la deuxième moitié du siècle, l'énorme héritage des Rio. Pedro del Rio, grand-père de Fernando, est un des plus grands propriétaires de maisons de la capitale durant la première moitié du xixe. Il a acquis l'essentiel de ses terres lors de la première *desamortización* ecclésiastique, entre 1800 et 1808⁴. La famille Rio se distingue encore par l'importance de ses achats en sol rural et urbain lors de la *desamortización* de Godoy et finit par détenir l'un des principaux patrimoines fonciers de Madrid dans la première moitié du siècle. Elle est en 1848 le plus grand propriétaire privé de terres périphériques. A partir de cette date, cette fortune s'éparpille entre de nombreux héritiers qui aliènent souvent une partie des terrains dont ils héritent.

image Fernando del Rio revend ses propriétés car il est désargenté. Il voit son patrimoine fondre. L'acte de vente de sa terre à Antonio Sagarminaga par ailleurs élément tout à fait négligeable de son patrimoine est explicite sur ses motivations⁵. La cause de la vente est le “mauvais état dans lequel se trouvait son capital”. “Il n'y avait pas d'autre solution que de procéder à la vente des biens qui, quoique de valeur, ne produisaient rien ou produisaient peu; en effet cela, loin de porter atteinte au capital et d'affecter sa part essentielle, tend à l'améliorer, à lui donner vie et à améliorer ses fruits, qui constituent le véritable capital”, dit-il dans l'acte. Les terres qu'il choisit de vendre sont celles qui “ne produisaient presque rien et n'ont que leur valeur de vente; en effet, situées presque toutes dans la zone d'*ensanche* de Madrid, il était interdit de les cultiver ou de les louer [...] et quand bien même l'une d'elle aurait pu être louée pour se trouver hors de cette zone, c'eût été toujours pour une rente insignifiante, jamais en rapport avec sa valeur de vente”. Il est tout à fait remarquable que ce descendant d'une grande famille de propriétaires fonciers ruraux n'envisage pas la mise en valeur urbaine de son sol rural. Il ne conçoit qu'une exploitation agricole de ses terres; lorsque celle-ci n'est plus rentable, il préfère vendre plutôt que de procéder lui-même au changement du statut du sol.

Un nouvel acteur?

image Le dernier des éléments nécessaires à la construction de ces faubourgs est l'apparition d'individus qui vont jouer le rôle nouveau d'intermédiaire dans l'aliénation de ces terres, celui qui préside au changement d'usage du sol, le lotisseur. Les lotisseurs de la Prosperidad sont des employés et autres aventuriers, que leur patrimoine et leurs caractéristiques sociales rattachent aux milieux populaires. La plupart d'entre eux n'ont ainsi aucun domestique. A part pour l'un d'entre eux, d'origine française, Prospero Soynard, qui semble se spécialiser dans ce genre d'opérations en ce sens il est le seul lotisseur professionnel le lotissement est une activité exceptionnelle et marginale dans leur carrière. Le lotisseur est donc une figure nouvelle, qui émerge lentement à Madrid dans la deuxième moitié du xix^e siècle.

image La figure d'Antonio Sagarminaga y Espalza est représentative. Il est né en mai 1831 ou 1832 à Orozco en Biscaye. C'est un jeune père de famille lorsqu'il se lance dans le secteur immobilier. Il vit en 1868 avec son épouse, ses quatre enfants et sa mère. Il réside à Madrid depuis 1844. Il se déclare dans les recensements municipaux "employé particulier" et ne se considère donc pas comme membre de la classe des propriétaires. En 1868, il n'a pas de domestique et vit dans le district mixte de Hospicio, dans la rue San Lorenzo, où il loue un appartement au deuxième étage. Son immeuble abrite de nombreux ouvriers et des employés.

image Sa fonction d'"employé particulier" n'est pas très claire. Il semble qu'il s'occupe des affaires de diverses personnes. Il est mandataire de nombreux individus, comme de Luis Villaverde, directeur gérant de la société minière *Central Carbonifera*, dont le siège est à Madrid⁶. Les clauses du mandat font de Sagarminaga un employé de cette société minière. Il est également employé d'un parisien, Julio Blot y Buarcelot⁷. Outre ces fonctions qui semblent permanentes, il se charge ponctuellement d'affaires particulières⁸. Notons qu'à partir de 1872, après l'opération de lotissement qu'il mène à son compte, ses activités sont plus souvent en rapport avec le secteur immobilier⁹. Antonio Sagarminaga, appartient à la masse des petits employés madrilènes, ceux qu'on a pu identifier comme classe moyenne. Il se lance, cependant, une fois à son compte dans une opération de lotissement. Celle-ci est exceptionnelle dans l'ensemble de sa carrière. Elle le marque toutefois suffisamment pour qu'on fasse désormais appel à lui plus particulièrement pour gérer un patrimoine foncier.

La localisation des faubourgs

image Une des particularités de l'extension du bâti madrilène tient à la nature de ses acteurs. C'est pour les pauvres qu'on lotit et ce sont des modestes membres des classes moyennes de la ville qui sont à l'initiative de ces opérations immobilières. En 1860 les éléments sont donc réunis pour l'apparition de faubourgs spontanés. Leur localisation obéit à des règles relativement simples.

Des terrains constructibles

image Toute une partie de la périphérie de Madrid est d'emblée fermée aux constructeurs. La bordure de l'Ouest de la ville, au-delà de la rivière Manzanares est une réserve forestière. Passée de la propriété de la Couronne au domaine public sous la

Seconde République, elle est restée jusqu'à nos jours inconstructible. C'est la Casa de Campo, qui rejoint au-delà de la Puerta de Hierro la colline du Pardo. C'est donc au Nord, à l'Est et au Sud que se développeront les faubourgs.

image Pour être constructibles, les terrains doivent offrir une vaste étendue plane, ce qui exclut les talus qui longent les rivières. Aujourd'hui encore, les vallées du Manzanares et de l'Abroñigal marquent la morphologie de Madrid. Enfin leur rentabilité agricole doit être faible, du moins inférieure à leur valeur en terrain constructible. Ainsi dans un premier temps, les zones d'*huertas* sont exclues.

La législation fiscale et urbanistique

image Les règles fiscales et urbanistiques déterminent la localisation des faubourgs au delà d'une ligne, partie imaginaire, partie matérialisée par un fossé, la limite de l'*ensanche*. Les terrains de l'*ensanche* sont frappés de normes de construction très strictes, réglementant le calibre des rues, la hauteur des immeubles, le nombre des étages, la part des espaces verts. Il est inclus à l'intérieur du nouveau muret fiscal. Ainsi sa conversion brutale de terre rurale en sol urbain provoque-t-elle une flambée des prix du sol qui rend ces terrains absolument inadaptés à la solvabilité des ménages populaires à loger, affluant toujours plus nombreux vers la capitale. La politique urbaine d'*ensanche* a donc une fonction paradoxale, mais déterminante dans la localisation du bâti à venir.

Les voies de communication

image Plus ponctuellement, c'est la distribution des voies de communication qui préside à la localisation des nouveaux noyaux d'urbanisation. Les faubourgs regroupent la main-d'œuvre de Madrid, tout le petit peuple que la capitale fait vivre. Ce sont des lieux de résidence et pas d'activité. Dès lors il faut que leurs habitants soient le plus près possible de la ville. Ils s'installent donc le long des artères qui relient la capitale aux villages voisins et au-delà, aux autres grandes villes du pays. Ainsi, au Nord de la ville, le long de la route de France, voit-on se multiplier les petites maisons dès les années 1860 en deux noyaux, Bellas Vistas et Cuatro Caminos, le plus grand de tous, dont le nom indique la localisation sur un carrefour routier. Au Nord-Est, ce sont Guindalera le long de la route d'Aragon et Prosperidad le long du chemin d'Hortaleza. A la Prosperidad, ce n'est donc pas une route pavée qui relie les habitants à Madrid mais un simple chemin de terre.

image Au sein même des lotissements, les prix varient selon que la parcelle donne ou non sur cette artère. Ainsi Sagarminaga distingue-t-il deux tarifs; il vend 0,38 réal par pied les parcelles qui donnent sur le chemin d'Hortaleza et 0,25 réal par pied les autres.

La proximité des chantiers de l'*ensanche*

image Enfin, le dernier facteur de localisation, quoique plus discutable, semble être la proximité des lieux de travail. Il est remarquable que les constructions se situent plus au Nord et Nord-Est qu'au Sud, Sud-Est et Nord-Ouest. Là aussi, elles apparaissent mais à un rythme bien moindre et en noyaux bien moins clairement individualisés. L'étude de la naissance de la Prosperidad conduit à penser que la proximité des chantiers du Marquis de Salamanca a joué un rôle dans la localisation du faubourg. En effet, la partie Nord-Est de l'*ensanche* est la seule qui connaisse un véritable mouvement de construction dans les

années 1860. Le Marquis de Salamanca, seul homme d'affaires qui joue le jeu du plan Castro et entreprend de grandioses projets de construction dans l'*ensanche* qui, du reste, le conduisent à la faillite a élu cette zone pour son activité constructive. Ainsi, tous les maçons de la Prosperidad, tout en s'installant en périphérie de la ville, ne sont pas très loin des chantiers du marquis. Les demandes de permis de construire nous révèlent même que quelques ouvriers du bâtiment font un usage professionnel du lot qu'ils achètent. Ils y installent un entrepôt de matériaux, voire un atelier¹⁰.

L'opération immobilière et le lotissement

image En quoi consiste l'opération immobilière de lotissement? Quelle est la réalité urbaine des lotissements? Quel usage du sol font les acheteurs des lots?

Le travail du lotisseur

image Le produit vendu par les lotisseurs est extrêmement simple. Aucun travail de viabilisation n'a été effectué. Aucun des services essentiels offerts par la ville n'est assuré. Les rues tracées ne sont pas pavées et ne sont même pas rattachées au réseau des chemins ruraux. Le travail du lotisseur est minimal et consiste donc à acheter une terre, trouver des acquéreurs, payer un géomètre pour découper les parcelles et dessiner les rues, puis vendre les lots. Le choix de la rétention de terre par les propriétaires provoquera parfois des vides entre plusieurs lotissements, déterminant ainsi la croissance chaotique des faubourgs.

image Nous ignorons la façon dont les lotisseurs recherchaient leurs clients. L'hypothèse la plus probable est la commercialisation par le bouche à oreille, voire les réseaux de liens personnels entre individus. Ainsi le lotisseur Prospero Soynard habite Chamberi, comme la plupart des gens qui lui achètent ses lots. Silvestra Amoros y Uestre, belle-sœur du géomètre qui dessine la plupart des lotissements de la Prosperidad, avec lequel elle habite, achète une parcelle du lotissement d'Antonio Sagarminaga y Espalza en février 1867¹¹. De même on trouve souvent parmi les acheteurs des voisins. Ainsi Ramon Peñon Pardenilla et Matias Cuervo Diaz, qui achètent chacun une parcelle le même jour, habitent respectivement aux numéros huit et dix de la rue Gravina¹².

image Le travail du géomètre varie quelque peu d'un lotissement à l'autre. Il semble que ce soit toujours le même qui opère à la Prosperidad, Esteban Esteban Latorre. A la lecture des actes notariaux, apparaissent deux cas de figure du travail du géomètre dans les lotissements. Dans le lotissement d'Antonio Sagarminaga, les actes laissent entendre que le géomètre a découpé au préalable les lots mis en vente¹³. Les intéressés ne pourraient donc que choisir entre des lots déjà découpés. Le géomètre dessinerait alors sans contrainte le plan du lotissement. Dans les actes de vente des autres lotissements, au contraire, une formule assez longue exprime l'idée que l'acheteur a sollicité l'achat de tant de pieds de terre, qu'après négociation avec le lotisseur, ils se sont tous deux rendus sur les lieux, ont choisi ensemble l'emplacement et ont ensemble mesuré et borné le terrain. Le plus probable est donc que ces lotisseurs vendent leur terre à la coupe. Le géomètre doit s'arranger pour que les lots n'en soient pas moins tous desservis par une rue. On comprend d'autant mieux, dans ce cas, que les lotisseurs ne s'embarrassent pas de la question de l'agencement entre eux des divers lotissements.

image Les actes de vente se font ensuite tous sur le même modèle et il est courant qu'un lotisseur groupe ses ventes sur une même journée. Il convoque plusieurs acheteurs le

même jour chez le notaire qui dresse alors une série d'actes similaires. La très grande majorité des achats se fait comptant chez le notaire. C'est également le lotisseur qui, dans certains cas, élabore un embryon de cahier des charges. Les quelques règles fixées figurent alors dans les actes de vente des lots. Si Antonio Sagarminaga n'en édicte aucune, Prospero Soynard en décide quatre qui visent essentiellement à éviter les conflits de voisinage.

image L'ensemble des parcelles des lotissements est très rapidement vendu. Antonio Sagarminaga a revendu la totalité de sa terre en deux ans. La mobilisation du capital est donc très courte.

L'organisation des parcelles

image La taille moyenne des lots vendus par Antonio Sagarminaga, 4 437 pieds carrés est proche de la taille médiane de l'ensemble des lots vendus à la Prosperidad durant ses dix premières années de 1862 à 1872, 4 000 pieds carrés, soient environ 310 mètres carrés. La taille des parcelles reflète l'usage auquel elles sont destinées, à savoir la construction d'un habitat. Notons que cette parcelle type possède à peu près la même taille que celles que l'on vendait aux banlieusards de Paris dans les années 1910-1920¹⁴.

image Chaque lotissement est un espace privé divisé en parcelles desservies par des rues intérieures. Né dans un vide juridique total, il ne suit que les exigences du cahier des charges établi par le lotisseur. Le droit urbanistique est dans les années 1860 presque inexistant en dehors des lois d'*ensanche*¹⁵. L'adoption du projet d'*ensanche* n'est pas assortie de l'interdiction de construire dans l'*extrarradio*. Elle a concentré le travail d'élaboration du droit urbanistique sur la zone d'extension officielle, laissant de côté l'*extrarradio*. Il n'existe, dans les années 1860, aucun cadre réglementaire pour les lotissements, puisque leur apparition est un phénomène nouveau.

image Dessinant sans aucune concertation avec le voisin le plan de leur lotissement, les lotisseurs opèrent de la manière la plus rentable : ils tracent une rue au centre et appuient les parcelles au fond de leur terrain. Ils laissent le soin aux voisins de compléter le pâti de maisons et de prendre sur leur terre l'espace nécessaire au tracé de la rue. Moins nombreuses seront les rues, plus l'espace à lotir sera important. Le lotisseur Prospero Soynard parvient ainsi à n'ouvrir que deux rues sur sa terre pourtant grande de cinq fanègues et à la forme triangulaire¹⁶. Un seul lotisseur s'écarte de cette règle du moindre coût, mu sans doute par une ambition plus monumentale, et ouvre une place au beau milieu de sa terre. Cette totale indépendance des lotisseurs entre eux est lourde de conséquences pour la ville. En effet, les parcelles initiales sont aujourd'hui encore parfaitement visibles dans le plan de la Prosperidad et sont à l'origine de son caractère un peu chaotique. Les rues privées sont devenues publiques, mais sont restées identiques. La place de l'Indépendance est aujourd'hui place de Getafe. Ce n'est pas la plus grande place de la Prosperidad actuelle, mais bien la plus ancienne. S'il ne reste que très peu et de moins en moins de maisons du XIX^e siècle dans ce quartier, l'ordonnement des rues a été très peu modifié.

Caractéristiques rurales du faubourg

image En 1872, le faubourg de la Prosperidad compte 304 habitants et 80 logements, répartis en petites maisons basses. Celles-ci sont parfois mitoyennes, parfois disjointes, le plus souvent dispersées. Parfois, elles sont entourées d'une cour. Généralement, la maison

donne sur la rue et la cour est derrière, avec un petit jardin, un ou plusieurs enclos à animaux où vivent des poules, plus rarement des cochons. Ainsi ce nouveau faubourg a-t-il des caractéristiques rurales très marquées. Ces habitants se nourrissent en partie des produits de leur jardin. Comme à la campagne, ils complètent les revenus de leur métier par un micro élevage commercial.

image Les constructions de la Prosperidad sont toutes plus ou moins sur le même modèle. Les lettres de demande de permis de construire indiquent souvent que le demandeur veut ceindre le terrain d'un muret. Il s'agit de délimiter clairement sa propriété de celle du voisin, peut-être aussi d'éviter que les animaux ne s'échappent. Elles sollicitent le droit de construire une maison, souvent modestement appelée *casita* ou *pequeña casa*. Celles-ci sont toutes, à l'exception d'une seule, sans étage. Elles sont généralement composées de deux ou trois pièces et leurs façades percées de deux fenêtres. Le réseau d'approvisionnement en eau de Madrid ne dessert évidemment pas la Prosperidad. Il faut donc puiser l'eau souterraine. Cela ne manquera pas de poser problème lorsque le quartier sera devenu très peuplé et que la question de l'évacuation des eaux usées n'aura toujours pas été réglée. Les propriétaires demandent donc l'autorisation de creuser "un puits d'eaux claires". Beaucoup demandent aussi l'autorisation de construire un poulailler, parfois même une étable. La Prosperidad des années 1860 et 1870 ressemble à un village sans place centrale.

image La simplicité des bâtiments et l'importance de l'autoconstruction nous conduisent à penser que le coût de la construction était faible. Il se résumait à l'achat des matériaux - pour lesquels il n'y avait pas à payer l'octroi, puisque la Prosperidad est hors du muret fiscal de la ville -, à la taxe qui accompagne le permis de construire et au travail fourni.

Usages des lots et motivations d'achat

image On ne sait pas comment les acheteurs financent leur achat. Aucune des ventes de parcelles à la Prosperidad ne se fait à crédit. Tous les acquéreurs paient comptant chez le notaire en billets de la Banque d'Espagne ou en monnaie métallique. Il est possible qu'ils empruntent à l'amiable à un ami ou parent. Le coût du terrain est cependant suffisamment faible pour que la seule épargne suffise. Le prix au pied carré des parcelles ne varie pas en fonction de la taille. Il est proportionnel à la surface. Si l'on prend comme référence le salaire journalier de l'ouvrier maçon (profession la plus représentée dans le groupe des acheteurs), une parcelle de taille médiane coûte 87,5 journées de travail¹⁷. Il faudrait cependant ajouter à cette dépense initiale l'achat des matériaux et le travail nécessaires à la construction, beaucoup plus difficiles à évaluer.

image Les acheteurs ne font pas tous le même usage de leur lot et on distingue plusieurs motivations d'achat. De nombreuses personnes achètent une parcelle pour y construire une maison et y habiter avec leur famille. L'acheteur recherche donc par là à être propriétaire-occupant de son logement et à échapper à des loyers en hausse. Certains exposent clairement leur mobile dans leur demande de permis de construire. Ce schéma fait des lotissements de l'*extrarradio* madrilène de précoces exemples pour ceux qui apparaissent dans la banlieue parisienne au début du xxe siècle et se multiplient dans les années vingt.

image L'autre modèle très fréquent est intéressant par son originalité. Il s'agit de ceux qui achètent une parcelle pour y construire une maison et la louer sous la forme d'un ou plusieurs logements. Ils ont donc une stratégie de rentier urbain. Or, eux-mêmes sont

locataires du logement qu'ils habitent. Ces deux schémas ne sont pas incompatibles. Il est en effet très courant comme dans le centre de Madrid du reste que le propriétaire d'une maison la divise en plusieurs logements. Il habite l'un et perçoit le loyer des autres. Cette pratique souligne l'absence de ségrégation entre propriétaires et locataires en milieu populaire. L'acheteur ne sait sans doute pas toujours lui-même lorsqu'il achète le terrain, laquelle des deux stratégies il va choisir. En effet, deux demandes de permis de construire faites par deux acheteurs précisent qu'il s'agit de bâtir une maison pour "l'habiter ou pour la louer"¹⁸. Cela confirme encore une fois qu'il n'y a pas de différence sociale nette entre ceux qui construisent pour habiter et ceux qui construisent pour devenir propriétaires-bailleurs. Certains acheteurs considèrent leur parcelle comme un placement et la revendent plus tard lorsqu'elle a pris de la valeur. On ne sait jamais dans ces cas si la revente était l'objectif initial de l'acheteur. Ce type d'opération peut se faire aussi sur un terrain bâti. Notons qu'on ne trouve pas à la Prosperidad de personnes, travailleurs du bâtiment notamment, qui achèteraient un terrain pour le construire et revendre un logement. Ce schéma que Jacquemet a repéré à Belleville au xixe siècle n'existe pas ici¹⁹.

image Le dernier modèle marginal de motivation d'achat est suggéré par les demandes de permis de construire. Cinq demandes sont déposées à la mairie entre 1866 et 1872 pour construire une auberge²⁰. Il s'agit de guinguettes qui visent une clientèle madrilène de fin de semaine et d'auberges relais sur la route, pour les voyageurs.

Conclusion

image L'apparition des faubourgs de l'*extrarradio* madrilène dans la deuxième moitié du xixe siècle est un cas de flagrant décalage entre ville réelle et ville projetée. Or l'étude des politiques urbaines n'a pas épuisé ce domaine de recherche. L'observation simple du processus concret de la naissance d'un de ces faubourgs semble affiner la compréhension de ce décalage et éclairer d'une lumière nouvelle les modalités de production de la ville. Elle permet de découvrir aussi l'existence de tout un affairisme à plus petite échelle, celui dont les acteurs sont des membres des classes moyennes et qui vise la modeste épargne des couches les plus populaires de la capitale. Ainsi cette effervescence des affaires, notamment dans le secteur immobilier, sous le règne de la reine Isabelle, décrite par Angel Bahamonde Magro dans sa thèse²¹, concerne en fait l'ensemble des groupes sociaux madrilènes.

image Ces faubourgs connaissent une croissance rapide jusqu'au milieu du xxe siècle. L'observation de leur naissance, conséquence non souhaitée d'une politique de planification urbaine, appelle une autre étude, celle de leur insertion au cours du xxe siècle dans le tissu urbain, de leur régularisation. Comment les urbanistes madrilènes, dont le volontarisme excessif des premiers plans est ici mis en évidence, s'adaptèrent-ils à la réalité de la ville? Comment traitèrent-ils au xxe siècle les résultats de leurs échecs du siècle précédent?

NOTES

1. D. Brandis, *El paisaje residencial de Madrid*, Madrid, 1983, p. 342.
2. Cf. L. Coudroy de Lille, “ La question des *ensanches* (1860-1910) : problème d'histoire et d'historiographie urbaine en Espagne ”, in J.F. Schaub (dir.), *Recherches sur l'Histoire de l'Etat dans le monde ibérique (XVe-XXe siècles)*, Paris, Presses de l'ENS, 1993, p. 263-283 et *L'ensanche de población en Espagne, invention d'une pratique d'aménagement urbain, 1840-1890*, thèse, Paris, 1994, 3 volumes.
3. Terres sèches par opposition aux *huertas*, terres irriguées près d'un cours d'eau.
4. R. Mas Hernandez, “ La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX ” in A. Bahamonde Magro et L. E. Ortego Carvajal (dir.), *Madrid en la sociedad del siglo XIX*, Madrid, 1986, t.1, p. 56.
5. Archivo Histórico de Protocolos de Madrid (AHPM), 27571.
6. AHPM, 28044.
7. AHPM, 28049.
8. AHPM, 28050.
9. Cf. par exemple AHPM, 31448 et 31268.
10. Cf. Archivo Histórico de Villa, Secretaria (AHVS), 10-79-142.
11. AHPM, 28044.
12. AHPM, 25572.
13. “ Cuya tierra ha sido dividida en pequeñas porciones o solares, por el Perito Agrónomo Don Esteban Esteban Latorre. ” AHPM, 28048.
14. A. Fourcaut trouve au lotissement du Chemin de Fer à Bobigny des lots tous équivalents mesurant entre 300 et 400 mètres carrés, A. Fourcaut, *Bobigny, banlieue rouge*, Paris, 1986, p. 133.
15. Sur le droit urbanistique espagnol et ses antécédents, cf. M. Bassols Coma, *Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1956)*, Madrid, Montecorvo, 1973, p. 638.
16. 17 411 mètres carrés.
17. Selon l'évaluation de l'*Anuario de la Construcción* cité par C. Diéz de Baldeón, *Arquitectura y clases sociales en el Madrid del siglo XIX*, Madrid, 1986, p.126.
18. “ Habitarla o arrendarla ”, AHVS, 5-115-64.
19. G. Jaquemet, 1984, *op. cit.*
20. AHVS, 4-318-9, 4-420-21, 4-420-33, 10-78-11 et 10-79-93.
21. A. Bahamonde Magro, *El horizonte económico de la burguesía isabelina, Madrid 1858-1868*, Madrid, 1981, p. 789.

AUTEUR

CHARLOTTE VORMS

Doctorante,UMR TELEMME